Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
19. september 2019

J nr.
2017-10322 / 2019-3121

LBA/ANMKR/JMPO

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gøttrupvej 470, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten

Taksationsmyndigheden har den 19. september 2019 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 356 af 4. april 2019.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 450.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. juni 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Gøttrupvej 470, 9690 Fjerritslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen og Jennie Maria Siggaard.

Ejerne var ikke til stede, men blev repræsenteret af [redacted].

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schøler og Jeannette Tøttrup.
Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 03-001 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2016
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Vindpark Thorup-Sletten. Jammerbugt Kommune, December 2016
- VVM-tilladelse af 4. oktober 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Støj- og skyggekastberegninger
- Ny BBR-meddelelse fra anmelder af 26. juli 2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens 1. sal er en del af beboelsesarealet

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ikke haft bemærkninger til sagen.

Opstilleren har ikke haft bemærkninger til sagen.

Ved e-mail af 22. juli 2019 har sekretariatet orienteret ejerne af ejendommen om, at Taksationsmyndigheden i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen den 6. juni 2019 er blevet opmærksom på, at dele af beboelsesejendommen ikke er registreret i BBR. I forbindelse med vurderingen af værditabet er det kun muligt, at medtage helårsbeboelse, sommerhuse og fritidsboliger, såfremt bygningerne helt eller delvist lovligt kan anvendes til beboelse. Der gives vejledning i, at såfremt det ønskes, at hele beboelsesejendommen skal medtages i vurderingen af et eventuelt værditab, skal ejerne hurtigst muligt sørge for, at få det registreret på BBR-meddelelsen og efterfølgende give sekretariatet besked herom.

Ejer, [redacted], har den 22. juli 2019 ringet til sekretariatet for at høre, hvad ovenstående e-mail drejer sig om. Sekretariatet har forklaret, at beboelsesejendommens 1. sal ikke er registreret som beboelse i BBR. Ejer vejledes i, at få registreret beboelsesejendommens 1. sal, såfremt de ønsker, at denne skal medtages i vurderingen af et eventuelt værditab.

Ejer, [redacted], har den 26. juli 2019 ringet til sekretariatet og oplyst, at ejendommens 1. sal nu er registreret som beboelse i BBR. Sekretariatet orienterer om, at der tjekkes op herpå, hvorefter ejer vil modtage en mail med en bekræftelse om, at der er sket en ændring i BBR. Sekretariatet sender en bekræftelse pr. mail til [redacted] samme dag.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne.

Området

Projektet er beliggende i en landzone, der primært bliver brugt til landbrugsdrift samt til drift af vindmølleanlæg. Der er ingen beboelser indenfor lokalplanområdet, som er på 37 ha og består af arealer til 18 vindmølleplaceringer, herunder permanente, grusbelagte kran- og vendepladser samt vejanlæg udført som grusveje til betjening af vindmøller. Desuden indgår arealet til udvidelse af eksisterende transformerstation. Vejadgangen til området sker fra Thorupvej via Vestergårdsvej.

Vest for lokalplanområdet ligger strandengene ud mod Løgstør Bredning. Mod nord ligger Gøttrupstrandvej, mod øst Gøttrupvej og Vestergårdsvej, mens Thorupvej ligger sydøst for området. Langs disse veje ligger hovedparten af områdets beboelser og landbrugsejendomme.

Lokalplanområdet og dets nære område er stort set fladt bestående af mindre marklodder, hvoraf mange er afgrænset af afvandingskanaler. Nord for området løber Nørre Bjerge Å og midt igennem området løber Bjerge Å. Mod vest, langs med fjorden og strandengene i den sydlige del af lokalplanområdet, ligger åen Lille Bredsning. Der findes enkelte beskyttede diger samt flere læhegn i området, og der er nogle få, mindre beplantninger.

Området præges af tekniske anlæg. I den sydlige del står 10 vindmøller (ca. 69 meters højde), og i den nordlige del står yderligere 7 mindre møller. Nord og øst for området står et antal eksisterende møller, hvoraf 5 møller ved Drøstrup samt 22 møller ved Klim Fjordholme er nyere, større møller. Nordøst for området findes desuden to masterækker med højspændingsledninger.

Projektet

Vindmølleprojektet Thorup-Sletten indebærer en opstilling af 18 Siemens vindmøller med en totalhøjde på lige under 150 meter fra terræn til vingespids i topposition. Der gives mulighed for installering af vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW pr. mølle, dvs. at den samlede kapacitet for hele projektet er på 72 MW. Navhøjden vil være ca. 85 meter over terræn og rotorens diameter er på 130 meter.

Vindmøllerne opstilles i to parallelle rækker med henholdsvis ti møller i den vestlige række og otte i den østlige række med ca. 400 meter mellem rækkerne. Møllerne i hver række opstilles på en ret linje med en afstand på ca. 322 meter i hver række. I forbindelse med projektet nedtages der i alt 20 eksisterende vindmøller, heraf to hustandsvindmøller, i eller omkring mølleområdet.

Vindmøllernes udformning svarer til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt i lys grå farve. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som udsender lavintensivt fast rødt lys. Vindmøllerne ved Thorup-Sletten

er placeret i landzone hen over kommunegrænsen mellem Vesthimmerlands og Jammerbugt Kommune. Hvor naboboliger ligger i et boligområde, gælder støjkravene for områder med støjfølsom arealanvendelse. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggestopsprogram.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus med et samlet grundareal på 6677 m^2. Heraf 0 m^2 vej. Boligen er opført i 1927 i pudset teglsten med eternit på taget. Boligarealet er registreret til i alt 136 m^2 i et plan og indeholder: Entre/baggang. Køkken samt spisestue med klinker. Stue med udgang til terrasse. 1. sal med to værelser samt soveværelse. Endvidere badeværelse med bruseniche. Beboelsesejendommen fremtræder i middel stand og er beliggende på plan grund med græs og forskellig beplantning.
Opvarmning sker med centralvarme. Vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 17, der vil blive placeret 890 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 933 til 2501 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret i sydvestlig retning for ejendommen.

Fra fotopunkt 1 i visualiseringsmaterialet, placeret på terrassen vest for beboelsen, vil der være udsyn til ca. 2 møller, primært ved løvfald, gennem træer. Derudover kan der forekomme kig til vingespidser fra enkelte andre møller gennem træerne. Fra fotopunkt 2, placeret i haven syd for beboelsen, vil der være begrænset udsyn til ca. 5 møller, primært ved løvfald, gennem træer. Derudover vil der kunne forekomme kig til vingespidser fra enkelte andre møller gennem træerne.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra udestuen samt gavlvindue mod syd, som fotopunkt 1. Fra boligens 1. sal vil der være en smule kig til møllerne fra gavlvinduet mod syd, som fotopunkt 1.

Der er i dag udsyn til enkelte husstandsvindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,0 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019 om støj fra vindmøller. Støjbelastningen fra vindmøller ved spredt bebyggelse i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 14,2 dB(A) ved 6 m/s og 16,4 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 16,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 18,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 35 timer og 48 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo januar til primo marts i tidsrummet ca. kl. 14.00 til ca. kl. 17.30, fra medio marts til primo april i tidsrummet ca. kl. 17.30 til ca. kl. 19.45, fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 06.15 til ca. kl. 07.15, fra primo september til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17.00 til ca. kl. 19.45 og fra ultimo oktober til primo februar i tidsrummet ca. kl. 14.00 til ca. kl. 16.30. Det vil være vindmølle nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17 og 18, der kan forårsage skyggekast.
Der vil blive installeret skyggestop på vindmøllerne, således at det faktiske skyggekast på ejendommen ikke vil overstige 10 timer årligt.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en vis betydning for vurderingen af værditabet.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 9 timer og 33 minutter og forekommer i perioderne medio januar ca. kl. 15.00 til ca. kl. 15.30, medio marts ca. kl. 17.30 til ca. kl. 18.00, fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 06.15 til ca. kl. 07.15, ultimo september ca. kl. 18.30 til ca. kl. 19.00 og ultimo november ca. kl. 15.00 til ca. kl. 15.30.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 450.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne

karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter, konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden